



## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E.



promossa da  
**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
xxxxxxxxxxxxxxxx  
*Codice fiscale:xxxxxxxxxxxxxx*



contro

**xxxxxx xxxxxx**  
*Codice fiscale:xxxxxxxxxxxx*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>3</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza BENE N° 1 .....	5
Cronistoria Dati Catastali BENE N° 1 .....	5
Dati Catastali BENE N°1 .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Servitù .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Criteri e metodologie estimative .....	12
Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare .....	13
Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima .....	15
Fasi del MCA .....	15
Sintesi valutativa .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>23</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>24</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25

In data 14/04/2025, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12 16121, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Genova (GE) - Via Campomorone civ. 50/1



### DESCRIZIONE



Il Bene n° 1 è una abitazione posta al primo piano di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato. E' ubicato nel Comune di Genova in Via Campomorone civ. 50/1.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino sul terrazzo al piano che costituisce servitù di uso esclusivo a favore dell'appartamento. L'accesso al suddetto terrazzo avviene da cancelletto in ferro e scala in muratura. Il cancelletto in ferro è posto su strada privata di proprietà di terzi.

Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno.

L'accesso è stato eseguito in data 05-06-2025.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.



### LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Genova (GE) - Via Campomorone civ. 50/1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile datato 31 marzo 2025 redatto dal Notaio Niccolò Tiecco.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che risulta depositato l'avviso ai creditori iscritti che nello specifico risultano:

- XXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXX con ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta a Genova ai nn. 8304/1323 in data 25.3.2016 a seguito di altro atto per XXXXXXXXXXXX di Milano (MI) del 23.3.2016 n. rep. 2633/4816 per importo totale € 53.120,76, importo capitale € 26.560,38.

Il soggetto XXXXXXXXXXXX risulta intervenuto nella presente procedura per un credito di € 59.447,16 di cui € 16.659,60 assistiti da privilegio ipotecario.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di xxxxxxxxxxxxxxxx per un credito di € 67.694,90 oltre interessi e spese;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario mediante affissione presso la casa comunale in data 22.02.2025.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

- xxxxx xxxx

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Nato a Genova (GE) il 07.10.1976

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- xxxxx xxxx (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Aurelio Morello, Notaio in Genova, del 9.5.2008 rep. n. 125920, racc. n. 22927, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova il 15.05.2008 ai nn. 18165/11447 per acquisto fattone da xxxxx xxxx nato a Genova (GE) il 17.08.1954 CF xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 5.

L'immobile risulta intestato, per l'intera piena proprietà, al sig. XXXXXX XXXXXX, a seguito di atto di compravendita stipulato in data 9 maggio 2008, repertorio n. 125920, rogato dal Notaio dott. Aurelio Morello in Genova. Tuttavia, in calce al medesimo atto è allegata una scrittura privata autenticata di mandato fiduciario con la quale la sig.ra XXXXXX, coniuge del sig. XXXXXX (in regime di separazione dei beni), ha incaricato il medesimo di acquistare e detenere una quota pari alla metà dell'immobile in nome proprio ma per conto della mandante.

Pertanto, pur risultando formalmente intestato al solo sig. XXXXXX XXXXXX, l'immobile è da considerarsi nella disponibilità sostanziale in pari misura tra i coniugi, in virtù del mandato fiduciario in essere.

## CONFINI

I confini del bene risultano i seguenti:

- a nord muri perimetrali su strada privata Dellepiane;

- a est muri perimetrali su scala esterna (pertinente all'immobile e compresa nella consistenza catastale) di accesso alla terrazza a livello e con muri perimetrali verso la suddetta terrazza a livello pertinenziale compresa nella consistenza catastale a titolo di servitù di uso esclusivo a favore dell'appartamento;

- a sud con muri perimetrali oltre parte dei quali aggetta un poggiolo pertinenziale, su distacco;
- ad ovest con altra unità immobiliare.

La terrazza a livello che costituisce l'accesso all'appartamento tramite la suddetta scala che sale da via privata Dellepiane, a sua volta confina, oltre che con la citata scala e con l'appartamento in questione: a nord con parapetto sulla via privata stessa, a est con parapetto su via Campomorone, a sud con parapetto su distacco; sotto con civico 44 rosso di via Campomorone.

### CONSISTENZA BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	77 mq	1,00	77 mq	2,80 m	1
Terrazza ad uso esclusivo 43 mq						1
	25,00 mq	25 mq	0,3	7,5 mq		
	18,00 mq	18 mq	0,1	1,8 mq		
Balcone	2 mq	2 mq	0,3	0,6 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,9 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Si precisa che la superficie della terrazza ad uso esclusivo è stata inclusa nella consistenza in quanto contribuisce al valore di mercato del bene.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 30/06/1987 Impianto meccanografico al 01/01/1992	xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ½  xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ½	Catasto Fabbricati Sez. Urb. PON Fg. 3, Part. 20, Sub. 3, Zona cens. 4 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,28
Dal 01/01/1992 al 05/08/2000	xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ½  xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ½	Catasto Fabbricati Sez. Urb. PON Fg. 3, Part. 20, Sub. 3, Zona cens. 4 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66  Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dal 05/08/2000 al 10/09/2007	xxxxx xxxx CF FRIRCR56B23D969L * proprietà ¼  xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ¾  * Si segnala che il codice fiscale corretto di xxxx xxxx è il seguente CF xxxxxxxxxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urb. PON Fg. 3, Part. 20, Sub. 3, Zona cens. 4 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66  Denuncia di successione del 05/08/2000
Dal 10/09/2007 al 09/05/2008	xxxxx xxxx * CF xxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1  * Si segnala che i dati catastali dell'intestatario sono errati i quanto, l'eredità in morte di xxxx xxxx per la quota di ¾ del bene è passata al figlio xxxxx xxxx CF xxxxxxxxxxxxxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urb. PON Fg. 3, Part. 20, Sub. 3, Zona cens. 4 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66  Denuncia di successione del 10/09/2007
Dal 09/05/2008 al 09/11/2015	xxxxx xxxx CF xxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urb. PON Fg. 3, Part. 20, Sub. 3, Zona cens. 4 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66  Atto di compravendita del 09/05/2008 rep. n. 125920 Notaio Morello Aurelio
Dal 09/11/2015 a oggi	xxxxx xxxx CF xxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urb. PON Fg. 3, Part. 20, Sub. 3, Zona cens. 4 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 85 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 75 m <sup>2</sup> Rendita € 169,66  Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati Catastali BENE N°1

La visura storica del bene è riportata in Allegato 3.

La planimetria catastale è riportata in Allegato 4.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
PON	3°	20	3	4	A/4	1	4,5 vani	85 m <sup>2</sup> escluse arie scoperte 75 m <sup>2</sup>	169,66 €	1		

La categoria catastale A/4 indica le abitazioni di tipo popolare.

#### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 05-06-2025 è stato possibile accertare che per il bene n°1 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto, non essendo state terminate le opere di ristrutturazione, la planimetria non è stata aggiornata.

La planimetria catastale dovrà quindi essere aggiornata da tecnico abilitato; per tale attività si stima un onorario complessivo di € 1.000,00.

I dati catastali sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### **STATO CONSERVATIVO**

L'abitazione presenta finiture di tipo economico e si trova in corso di ristrutturazione, con opere quasi terminate ad eccezione di una stanza ove sono ancora mancanti impianti, pavimentazione e finiture.

I locali ristrutturati si presentano in ottimo stato, ma gli impianti (elettrico, idrico, gas) non sono funzionanti, poiché non ancora completati e manca l'allaccio idrico.

#### **PARTI COMUNI**

In loco è stato accertato che non esiste entità condominiale.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione: Nord-Est, Sud-Est, Nord-ovest

Altezza interna utile: 2,82 m.

Strutture verticali: struttura in muratura portante;

Solai: in putrelle e tavelloni in condizioni non accertabili;

Copertura: l'edificio è dotato di copertura a falde;

Manto di copertura: condizioni di manutenzione non accertabili;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, con decori in pessimo stato di manutenzione;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate al civile, tranne in una stanza che si presenta al grezzo;

Pavimentazione interna: piastrelle in ottimo stato di conservazione; in bagno è presente rivestimento a parete in piastrelle anch'esso in ottimo stato; la camera al grezzo è priva di pavimentazione;

Infissi esterni: in PVC con vetrocamera in buone condizioni di manutenzione; sono presenti persiane in PVC in buono stato di manutenzione;

Infissi interni: assenti, tranne per la camera al grezzo;

Impianto elettrico: assente;

Impianto idrico: assente; la proprietà ha riferito che non è stato effettuato l'allaccio idrico;

Impianto termico di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: assente.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 9.

In Allegato 10 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 25/07/2025 e valido sino al 25/07/2035 da cui si evince che l'immobile si trova in classe F.

Il bene risulta in stato di abbandono.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto, come indicato nella PEC di risposta dell'ufficio del 10.06.2025 (Allegato 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1968 al 05/08/2000	xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ½  xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ½	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardo Grasso	27/06/1968		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/07/1968	15522	11643
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-
Dal 05/08/2000 al 10/09/2007	xxxxx xxxx proprietà ¼ Si segnala che il codice fiscale di xxxxx xxxx riportato sul Certificato Notarile è errato in quanto quello corretto è CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  xxxxx xxxx CF xxxxxxxxx proprietà ¾  Successione in morte di xxxxx xxxx deceduto il 05/08/2000 per la quota del diritto di proprietà di ½ devolutasi in favore di xxxxx xxxx per la quota di ¼ del diritto di proprietà e in favore di xxxx xxxxx per la quota di ¼ del diritto di proprietà.	<b>Certificato di Denunciata di Successione</b>			
		Ufficio del Registro	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genova	04/01/2001	49/35	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/01/2002	72	48
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-
Dal 10/09/2007 al 09/05/2008	xxxxx xxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1  Successione in morte di xxxxx xxxx deceduta il	<b>Certificato di Denunciata di Successione</b>			
		Ufficio del Registro	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genova	07/01/2008	5/475/8	
		<b>Trascrizione</b>			

10/09/2007 per la quota del diritto di proprietà di 3/4 devolutasi in favore di xxxxx xxxx.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	12/05/2008	17559	11090
	<b>Registrazione</b>			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	-	-	-	-

Dal 05/08/2000 ad oggi	xxxxx xxxx CF xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1  Compravendita a favore di xxxx xxxx contro xxxx xxxx per la quota di 1/1 in regime di bene personale.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Morello Aurelio	09/05/2008	125920	22927
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/05/2008	18165	11447
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-

Il Sig. xxxxx xxxx in sede di vendita all'odierno esecutato ha dichiarato di accettare l'eredità in morte di xxxxxxxxxxxx per la quota di 3/4 e in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/4.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto notarile di provenienza è riportato in Allegato 5.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato Ipotecario in atti integrato con le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/07/2025 (Allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**, iscritta ai nn.8304/1323 in data 25 marzo 2016, a seguito di altro atto per xxxxxxxxxxxxxxxx di MILANO (MI) del 23 marzo 2016, numero di repertorio

2633/4816 - Importo totale € 53.120,76 - Importo Capitale € 26.560,38 - , a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx sede Milano (MI), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxx xxxx nato a Genova (GE) il 07 ottobre 1976, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.18166/3471 in data 15 maggio 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Morello Aurelio di Genova (GE) del 09 maggio 2008, numero di repertorio 125921/22928 - Importo totale € 120.000,00 - Importo Capitale € 60.000,00 - durata 30 anni, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxx xxxx nato a Genova (GE) il 07 ottobre 1976, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.9743/7791 in data 25 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Utep Corte D'appello Di Genova del 01 marzo 2025, numero di repertorio 2212, a favore di xxxxxxxxxxxxxx sede Milano (MI), codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxx xxxx nato a Genova (GE) il 07 ottobre 1976, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR-UR "ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" del PUC.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) è riportato che l'edificazione del bene è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito dell'accesso agli atti condotto presso l'ufficio visura del Comune di Genova, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che riguardano il bene oggetto di stima (Allegato 7):

- DIA n. 1243 del 2008 per opere di manutenzione straordinaria con modifiche interne e riapertura di finestra esistente attualmente tamponata.
- Comunicazione n. 3411 del 23 maggio 2011 prot. 162822 per richiesta di proroga di ultimazione dei lavori.

Alla luce del fatto che, all'esito del sopralluogo svolto, è stato appurato che le opere non sono terminate, occorrerà presentare una nuova pratica edilizia per il completamento delle stesse e la sanatoria delle varianti messe in atto rispetto al progetto, quale la modifica della tramezza della cucina.

Per quanto sopra si stima un onorario onnicomprensivo di spese di sanatoria di € 3.000.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in data 25.07.2025 (APE in Allegato 10). Si precisa che l'impianto di riscaldamento e di produzione acs è assente.
- Gli impianti elettrico-idrico-gas non sono funzionanti, in quanto incompleti. Manca anche l'allaccio alla rete idrica.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto notarile di provenienza (Allegato 5) risulta che la scala esterna, pertinente all'immobile, di accesso alla terrazza a livello, è compresa nella vendita così come la suddetta terrazza, anch'essa pertinenziale, risulta compresa nella vendita a titolo di servitù ad uso esclusivo a favore dell'appartamento.

Sussiste servitù di passo pedonale e carraio sulla via privata Dellepiane alla quale si accede dalla via Campomorone.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Genova (GE) - Via Campomorone civ. 50/1.

Il Bene n° 1 è una abitazione posta al primo piano di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato. E' ubicato nel Comune di Genova in Via Campomorone civ. 50/1.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino sul terrazzo al piano che costituisce servitù di uso esclusivo a favore dell'appartamento. L'accesso al suddetto terrazzo avviene da cancelletto in ferro e scala in muratura. Il cancelletto in ferro è posto su strada privata di proprietà di terzi.

Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno.

L'accesso è stato eseguito in data 05-06-2025.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati – Sez. Urb. PON, Fg. 3, Part. 20, Sub. 3  
Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 vani, Rendita € 169,66

## CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Quando si procede alla valutazione di un immobile, è essenziale identificare il criterio di stima più appropriato in base alle finalità della perizia. Il valore di un bene può essere visto sotto vari aspetti economici, come il valore di mercato, il costo di sostituzione o il reddito generato. La scelta del metodo dipende dall'obiettivo della valutazione e dalle caratteristiche del mercato.

Gli approcci per stimare il valore di un immobile sono tre:

### 1. Approccio di mercato (Market Approach)

Questo metodo si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della stima e altri beni simili per caratteristiche e ubicazione che sono stati venduti di recente. Si utilizzano dati di mercato reali per stimare il valore del bene.

Affinché questo approccio sia efficace, devono essere soddisfatte alcune condizioni: l'esistenza di transazioni recenti per beni comparabili, la disponibilità dei prezzi di vendita e un mercato dinamico e attivo. In altre parole, l'immobile deve appartenere a un segmento di mercato ben definito e con un sufficiente numero di compravendite recenti.

Questa metodologia è applicata utilizzando varie tecniche di comparazione, come metodi monoparametrici (che considerano un solo parametro di confronto) o pluriparametrici (che considerano più fattori).

### 2. Approccio tecnico (Cost Approach)

Il metodo del costo è impiegato quando si desidera determinare il valore di un bene basandosi sui costi necessari per costruirlo o sostituirlo. Questo include il costo dei materiali, della manodopera e delle spese accessorie, meno il deprezzamento accumulato dovuto all'usura o all'obsolescenza.

È utile nei casi in cui l'immobile è unico o quando non esistono beni comparabili sul mercato, ad esempio per edifici specializzati o strutture industriali.

### 3. Approccio finanziario (Income Approach)

Si utilizza quando l'immobile genera un reddito, come nel caso di proprietà commerciali o residenziali in affitto. Il valore viene stimato calcolando la capitalizzazione dei redditi futuri o attualizzando i flussi di cassa previsti (Discounted Cash Flow, DCF).

Questo approccio è utile soprattutto per immobili a scopo di investimento, dove il valore dipende dalla capacità di generare reddito nel tempo.

Le metodologie utilizzate per la stima possono essere classificate in due tipi:

#### 1. Metodologie dirette

Si basano sulla comparazione diretta dei prezzi di vendita di beni simili, applicabili quando esistono sufficienti dati di mercato comparabili.

Richiedono un mercato attivo e dinamico con un numero adeguato di transazioni recenti di beni simili. La comparazione diretta consente di determinare il valore utilizzando i prezzi di riferimento e applicando eventuali aggiustamenti per caratteristiche specifiche del bene stimato.

Si utilizzano quando le condizioni per la comparazione diretta non sono soddisfatte. Ad esempio, se non sono disponibili dati di mercato recenti o se il bene è particolarmente unico.

In questo caso, si ricorre ad altre modalità per stimare il valore, come il calcolo del costo di sostituzione, la capitalizzazione dei redditi o il valore derivato da altri aspetti economici, come la trasformazione o surrogazione.

Esistono infine ulteriori metodi di valutazione, che possono essere considerati derivati rispetto ai principali già citati:

#### 1. Valore di trasformazione

È utilizzato quando l'immobile attuale può essere trasformato in un altro bene che ha un mercato. Il valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi necessari per realizzare la trasformazione.

Questo criterio è utile per beni che non hanno un mercato diretto, ma che possono acquisire valore attraverso una modifica.

#### 2. Valore di surrogazione

Questo criterio si applica quando non è possibile trasformare l'immobile, ma è possibile sostituirlo con un bene che fornisca le stesse utilità. Il valore è stimato considerando i costi di sostituzione o rimpiazzo.

#### 3. Valore complementare

Viene adottato quando il bene è parte di un complesso più ampio e il suo valore dipende dal valore dell'intero complesso. In questo caso, si calcola la differenza tra il valore totale e il valore della parte residua.

La scelta della metodologia estimativa non è arbitraria, ma dipende dall'analisi delle condizioni specifiche dell'immobile e del contesto di mercato. Occorre selezionare il metodo più adatto in base ai dati disponibili e alle finalità della valutazione, assicurando che il processo di stima sia trasparente e giustificato.

Si precisa che l'attuale destinazione a uso residenziale del bene rappresenta il miglior impiego (Highest and Best Use), in quanto compatibile con le normative urbanistiche vigenti, fisicamente possibile, legalmente ammissibile ed economicamente conveniente in relazione alle caratteristiche del bene e del mercato locale.

## QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I valori OMI per la zona in esame, ovvero la D25 del Comune di Genova, riportati a titolo informativo e aggiornati al secondo semestre del 2024, indicano:

- per abitazioni di tipo economico un valore di mercato compreso tra 640 e 950 €/mq;

Non vi sono quotazioni riferite alla tipologia in esame di "abitazioni di tipo popolare".

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PONTEDECIMO-CESINO%20TU.M%20(V.ANFOSSI-V.N.GALLINO-V.C AMPOMORONE)

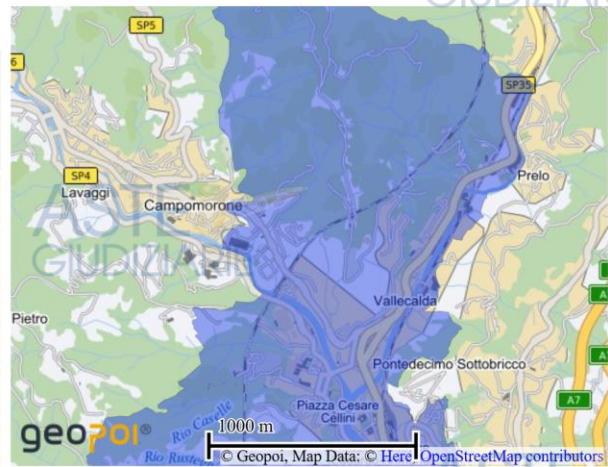
Codice zona: D25

Microzona: 32

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	1350	L	4,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	950	L	4,5	6,7	L
Autorimesse	Normale	810	1200	L	3,6	5,3	L
Box	Normale	1250	1850	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	1200	1750	L	5,3	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	880	1300	L	3,9	5,7	L

 Aste Giudiziarie®  
 Spazio disponibile per annotazioni


La zona in cui si colloca l'immobile oggetto di stima confina con la fascia B1 del Comune di Campomorone, le cui quotazioni indicano:

- per abitazioni di tipo economico un valore di mercato compreso tra 630 e 940 €/mq;

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: GENOVA

Comune: CAMPOMORONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE%20(ABITATO%20DI%20CAMPOMORONE)

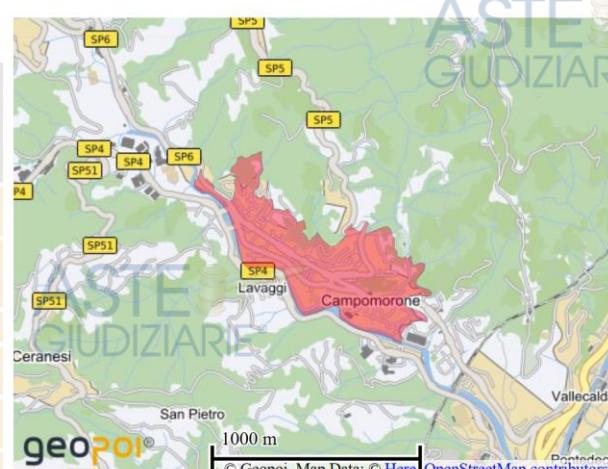
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1150	L	4,1	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	940	L	3,6	5,3	L
Box	Normale	1000	1450	L	5	7,4	L
Posti auto coperti	Normale	960	1400	L	5,3	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	580	860	L	3,5	5,1	L
Ville e Villini	Normale	1450	2150	L	4,4	6,5	L

 Aste Giudiziarie®  
 Spazio disponibile per annotazioni


Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale condurre preventivamente una approfondita indagine di mercato.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso alla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati tramite apposito servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate rilevando che il mercato degli immobili a destinazione residenziale nel contesto territoriale in oggetto è **sufficientemente dinamico**, e quindi può essere adottato il **Metodo del Confronto di Mercato o Market Comparison Approach (MCA)**.

## FASI DEL MCA

### Analisi del segmento di mercato

Gli immobili oggetto di stima rientrano nel segmento di mercato a concorrenza monopolistica degli appartamenti residenziali di qualità popolare, localizzati in zona periferica del Comune di Genova. Si tratta di un mercato caratterizzato da un'elevata omogeneità funzionale, ma con un'offerta differenziata sotto il profilo tipologico, manutentivo e impiantistico.

L'area presenta una buona accessibilità ai servizi essenziali (trasporti, scuole, esercizi di vicinato), il che la rende appetibile per una domanda orientata a soluzioni abitative economicamente accessibili. L'analisi conferma la presenza di un numero sufficiente di transazioni recenti per applicare il metodo comparativo.

### Individuazione dei dati immobiliari

Ai fini della stima secondo il metodo comparativo, sono stati selezionati i dati immobiliari relativi a compravendite effettive avvenute in condizioni di libero mercato. I parametri rilevati per ciascun bene comparabile comprendono:

- **Prezzo di compravendita** (reale e documentato)
- **Data della transazione**
- **Superficie commerciale** suddivisa in:
  - Superficie principale (abitativa)
  - Superficie accessoria (balconi, cantine, etc.)
- **Piano di ubicazione**
- **Stato manutentivo dell'unità**
- **Dotazioni impiantistiche aggiuntive** (es. ascensore, impianto di riscaldamento autonomo)

Tali elementi costituiscono le variabili determinanti per l'applicazione delle opportune rettifiche qualitative e quantitative (c.d. *aggiustamenti*) rispetto all'immobile oggetto di stima.

Tramite accesso alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire atti ufficiali di compravendita riferiti a quattro comparabili denominati A, B, C, D i cui dati sono riportati nella tabella Dati. Tutti e quattro i comparabili appartengono al foglio Catastale n° 3.

Comparabile A: appartamento in Via Campo di Tiro 4, part. 218 sub. 5

Comparabile B: appartamento in Via Campomorone 73, part. 1439 sub. 22

Comparabile C: appartamento al rustico in Via Campo di Tiro snc, part. 1087 sub. 7

Comparabile D: appartamento con cantina in Via Campo di Tiro 12, part. 211 sub. 25 e sub. 26.

I dati Immobiliari dei comparabili sono riportati nella seguente Tabella Dati.

## Market Comparison Approach

### Compilazione Tabella Dati

Tabella DATI

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	36.000	45.000	90.000	53.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Data (mesi)	7	6	3	1	0	-2,52% annuo
3	Superficie principale (mq)	97,00	79,00	80,00	84,00	77,00	Indice mercantile 1
4	Balconi (mq)	2,00	0,00	0,00	0,00	45,00	Indice mercantile 0,30
5	Giardino (mq)	0,00	0,00	160,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,1
6	Cantina (mq)	0,00	0,00	40,00	9,00	0,00	Indice mercantile 0,25
7	Livello di Piano (n.)	4	4	0	3	1	Indice variazione piano 0,5%
8	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 al grezzo /2 in parte al grezzo /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	3	3	1	4	2	Quota per passare da uno stato all'altro € 11.550,00 ricavata sulla base del costo unitario

Si determinano a seguire i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ovvero la variazione di prezzo associata alla variazione unitaria di una determinata caratteristica.

### Caratteristica Data

Quotazione anno precedente € 991,00

immobiliare  
giugno 2024  
immobiliare  
giugno 2025

Quotazione anno corrente € 966,00

Saggio di variazione annuale =  
100 \*  
(valore anno corrente - valore  
anno precedente) /  
valore anno precedente

-0,025227043 -2,52%

Prezzo marginale A

36.000 -2,52% = - € 75,68 €/mese

12

Prezzo marginale B

45.000 -2,52% = -€ 94,60 €/mese

12

Prezzo marginale C

90.000 -2,52% = -€ 189,20 €/mese

12

Prezzo marginale D

53.000 -2,52% = -€ 111,42 €/mese

12

### Caratteristica Superficie principale

Indice mercantile S1

1,00

Indice mercantile

Balconi

0,30 ricavato da informazioni di mercato

Indice mercantile

Cantina

0,25 ricavato da informazioni di mercato

Indice mercantile

Giardino

0,30 ricavato da informazioni di mercato



Prezzo medio A

$$\frac{36.000}{97,60} =$$



€/mq 368,85

Non includo il comparabile A perché fa aumentare la divergenza

Prezzo medio B

$$\frac{45.000}{79,00} = \text{€/mq } 569,62$$

Prezzo medio C

$$\frac{90.000}{138,00} = \text{€/mq } 652,17$$

Prezzo medio D

$$\frac{53.000}{86,25} = \text{€/mq } 614,49$$



Rapporto di posizione  
Sigma = (MIN/MAX)

$$\frac{569,62}{652,17} = 0,87$$



0,87

Rapporto di posizione

$$\text{Sigma} = (\text{MIN/MAX}) \frac{569,62}{612,10} = 0,93$$



## Prezzo marginale

S1



Minimo dei prezzi medi 569,62 €/mq

ovvero

Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione

Si assume questo prezzo marginale quando le differenze fra i Comparabili e il Subject sono importanti



Prezzo marginale pS1 assunto 530,09 €/mq



## Caratteristica Superficie Balconi, Cantina, Giardino



SUB = pS1 \* Indice Mercantile Balconi

€ 159,03 €/mq



SUB = pS1 \* Indice Mercantile Cantina

€ 132,52 €/mq

SUB = pS1 \* Indice Mercantile Giardino

€ 159,03 €/mq

## Caratteristica Livello di piano

Se il piano del Comparabile è superiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula  
 Prezzo \* Aliquota / (1+(Aliquota\*Differenza piani))

Se il piano del Comparabile è inferiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula  
 Prezzo \* Aliquota

Indice mercantile del variare di piano

0,50%

Prezzo marginale Livello di Piano A

36.000 0,004926 € 177,34 €/piano

Prezzo marginale Livello di Piano B

45.000 0,004926 € 221,67 €/piano

Prezzo marginale Livello di Piano C

90.000 0,005000 € 450,00 €/piano

Prezzo marginale Livello di Piano D

53.000 0,004950 € 262,38 €/piano

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D
2 Data (mesi)	-€ 75,68	-€ 94,60	-€ 189,20	-€ 111,42
3 Superficie principale (mq)	€ 530,09	€ 530,09	€ 530,09	€ 530,09
4 Balconi (mq)	€ 159,03	€ 159,03	€ 159,03	€ 159,03
5 Giardino (mq)	€ 159,03	€ 159,03	€ 159,03	€ 159,03
6 Cantina (mq)	€ 132,52	€ 132,52	€ 132,52	€ 132,52
7 Livello di Piano (n.)	€ 177,34	€ 221,67	€ 450,00	€ 262,38
8 Stato di Manutenzione (Conservazione)				
8 (1 scarso /2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	€ -	-€ 11.550,00	€ 11.550,00	-€ 11.550,00

Il metodo MCA prevede il calcolo dei valori corretti degli immobili di confronto, aggiustando i valori di mercato in base alle differenze di caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di stima.

### Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
1 Prezzo	36.000,00	45.000,00	90.000,00	53.000,00
2 Data (mesi)	-529,77	-567,61	-567,61	-111,42
3 Superficie principale (mq)	-10.601,85	-1.060,18	-1.590,28	-3.710,65
4 Balconi (mq)	0,00	318,06	318,06	318,06
5 Giardino/Terrazzo (mq)	6.838,19	6.838,19	-18.606,24	6.838,19
6 Cantina (mq)	0,00	0,00	-5.300,92	-1.192,71
7 Livello di Piano (n.)	-532,02	-665,02	450,00	-524,75
8 Stato di Manutenzione (Conservazione)	-7.700,00	-7.700,00	7.700,00	-15.400,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>23.474,56</b>	<b>43.000,00</b>	<b>72.403,00</b>	<b>39.216,72</b>

I comparabili A e C sono da escludere in quanto:

- L'inclusione del comparabile A nel calcolo del prezzo marginale della superficie comporta una divergenza eccessiva.
- Il prezzo corretto del comparabile C diverge eccessivamente dagli altri.

La verifica della divergenza <10% è superata considerando solo i comparabili B e D.

### Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
1 Prezzo		45.000,00		53.000,00
2 Data (mesi)		-567,61		-111,42
3 Superficie principale (mq)		-1.060,18		-3.710,65
4 Balconi (mq)		318,06		318,06
5 Giardino/Terrazzo (mq)		6.838,19		6.838,19
6 Cantina (mq)		0,00		-1.192,71
7 Livello di Piano (n.)		-665,02		-524,75
8 Stato di Manutenzione (Conservazione)		-7.700,00		-15.400,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>43.000,00</b>		<b>39.216,72</b>

### Sintesi di Stima

<b>D% = (max-min)/min &lt; 10%</b>	9,65%	<10%	>10%
------------------------------------	-------	------	------

### SINTESI VALUTATIVA

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima deriva dalla media ponderata dei valori corretti degli immobili di confronto.

<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 41.108,36</b>
------------------------	--------------------

La verifica della divergenza è superata quindi la stima è attendibile.



Applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, nonché le decurtazioni indicate in relazione, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 41.108,36
decurtazione oneri planimetria catastale	- € 1.000,00
decurtazione oneri sanatoria edilizia	- € 3.000,00
parziale	€ 37.108,36
decurtazione 5%	- € 1.855,42
<b>Totale</b>	<b>€ 35.252,94</b>



Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione è assegnato un prezzo base d'asta di € 35.000,00** (trentacinquemila euro).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 26/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciccarelli Chiara



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Risposta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 7 Pratiche edilizie
- ✓ N° 8 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 25/07/2025)
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 APE



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Genova (GE) - Via Campomorone civ. 50/1.

Il Bene n° 1 è una abitazione posta al primo piano di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato. E' ubicato nel Comune di Genova in Via Campomorone civ. 50/1.

L'accesso all'appartamento avviene da portoncino sul terrazzo al piano che costituisce servitù di uso esclusivo a favore dell'appartamento. L'accesso al suddetto terrazzo avviene da cancelletto in ferro e scala in muratura. Il cancelletto in ferro è posto su strada privata di proprietà di terzi.

Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno.

L'accesso è stato eseguito in data 05-06-2025.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati – Sez. Urb. PON, Fg. 3, Part. 20, Sub. 3  
Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 vani, Rendita € 169,66

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Abitazione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Campomorone civ. 50/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile: bene n°1</b>	Abitazione Identificata al catasto Fabbricati  Sez. Urb. PON, Fg. 3, Part. 20, Sub. 3 Categoria A/4	<b>Superficie</b>	87,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'abitazione presenta finiture di tipo economico e si trova in corso di ristrutturazione, con opere quasi terminate ad eccezione di una stanza ove sono ancora mancanti impianti, pavimentazione e finiture.</p> <p>I locali ristrutturati si presentano in ottimo stato, ma gli impianti (elettrico, idrico, gas) non sono funzionanti, poiché non ancora completati e manca l'allaccio idrico.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Bene n° 1 è una abitazione posta al primo piano di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato. E' ubicato nel Comune di Genova in Via Campomorone civ. 50/1.</p> <p>L'accesso all'appartamento avviene da portoncino sul terrazzo al piano che costituisce servitù di uso esclusivo a favore dell'appartamento. L'accesso al suddetto terrazzo avviene da cancelletto in ferro e scala in muratura. Il cancelletto in ferro è posto su strada privata di proprietà di terzi.</p> <p>Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno.</p> <p>L'accesso è stato eseguito in data 05-06-2025.</p> <p>Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **Iscrizioni**

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**, iscritta ai nn.8304/1323 in data 25 marzo 2016, a seguito di altro atto per xxxxxxxxxxxxxxxxxx di MILANO (MI) del 23 marzo 2016, numero di repertorio 2633/4816 - Importo totale € 53.120,76 - Importo Capitale € 26.560,38 - , a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx sede Milano (MI), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro xxxx xxxx nato a Genova (GE) il 07 ottobre 1976, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.18166/3471 in data 15 maggio 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Morello Aurelio di Genova (GE) del 09 maggio 2008, numero di repertorio 125921/22928 - Importo totale € 120.000,00 - Importo Capitale € 60.000,00 - durata 30 anni, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro xxxx xxxx nato a Genova (GE) il 07 ottobre 1976, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, *in regime di separazione dei beni*, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

### **Trascrizioni**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.9743/7791 in data 25 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Utep Corte D'appello Di Genova del 01 marzo 2025, numero di repertorio 2212, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx sede Milano (MI), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, contro xxxx xxxx nato a Genova (GE) il 07 ottobre 1976, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

